



**Textliche Festsetzungen B-Plan Nr. 64/1 „Burgberg“, 1. Änderung**

- Im Teilbereich 1 des sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO sind zulässig:
  - Hotel
  - Gaststätte, sonstige gastronomische Einrichtungen
  - Versammlungsräume
  - Seilbahnen
  - Sonstige Einrichtungen, die dem Fremdenverkehr und der Naherholung dienen
  - Anlagen, die der Darstellung, Erlebarmachung und Erforschung der historischen Reste der Harzburg dienen
 Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Betriebsleiter oder Aufsichtspersonal weiterhin sind ausnahmsweise zulässig Stellplätze für Betriebsinhaber/-leiter und Personal zur Durchführung des Seilbahnbetriebes.
- Die maximal zulässige Bettenanzahl für zulässige Übernachtungsmöglichkeiten wird auf 50 begrenzt.
- Im Teilbereich 2 und 3 des sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO sind zulässig:
  - Anlagen die der Darstellung, Erlebarmachung und Erforschung der historischen Reste der Harzburg dienen
- Unzulässig sind im Bereich des gesamten Plangebietes Garagen und Stellplätze für Besucher.
- Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe (max. FH) ist der trigonometrische Punkt (TP) mit einer Höhe von 482,39 m ü. NN.
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in der zulässigen Grundflächenzahl enthalten. Eine Erhöhung der GFZ durch Nebenanlagen ist unzulässig.
- Bepflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, insbesondere auf den Außenflächen des geplanten Gebäudekomplexes, sind nur mit standortheimischen Arten durchzuführen.
- Der Umweltbericht zum Bebauungsplan (Büro ALNUS, Juni 2010) führt unter Ziff. 7.2 diejenigen Maßnahmen auf, die zur Kompensation der durch den Bebauungsplan allgemein erfolgenden und noch möglichen Eingriffe notwendig sind. Zur Sicherstellung der Kompensationsmaßnahmen, die außerhalb des Bebauungsplangebietes durchzuführen sind, wurde ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.
  - Allgemeine Kompensationsmaßnahmen sind:
    - Die endgültige Aufgabe der forstwirtschaftlichen Nutzung einer Fläche unterhalb des Burgberges entsprechend städtebaulichem Vertrag,
    - die Aufstellung und dauerhafte Unterhaltung von 2 Bänken und 1 Tisch am Sachsenstein,
    - die Fällung und Entsorgung von 15 Fichten am Sachsenstein,
    - die Reinigung einer Fläche unterhalb der Canossasäule von Abfall und deren Umwandlung in eine Bergwiese und deren dauerhafte Unterhaltung.
  - Bei Erforderlichkeit von Baumfällungen im Bereich des Bebauungsplanes infolge von Baumaßnahmen sind zudem Ersatzpflanzungen entlang des Ringwanderweges der Stadt Bad Harzburg durchzuführen. Die hierfür vorgesehenen Flächen und die Anzahl der hierfür zu verwendenden Bäume ergeben sich aus den unten aufgeführten Tabellen. Bei den Pflanzungen sind lediglich Arten aus heimischer, autochthoner Herkunft zu verwenden, die sich der ebenfalls unten aufgeführten Pflanzliste entnehmen lassen.

Zu fallende Bäume sind im Baugenehmigungsverfahren zu benennen. Die Ausgleichspflanzungen sind im zeitlichen Zusammenhang mit der Realisierung des jeweiligen Bauvorhabens umzusetzen und spätestens in der nächsten Pflanzperiode abzuschließen.

**Pflanzliste für erforderliche Ausgleichspflanzungen:**

Rotbuche	(Fagus sylvatica)	Winter-Linde	(Tilia cordata)
Hainbuche	(Carpinus betulus)	Bergulme	(Ulmus glabra)
Stieleiche	(Quercus robur)	Hänge-Birke	(Betula pendula)
Traubeneiche	(Quercus petaea)	Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)	Vogel-Kirsche	(Prunus avium)
Spitzahorn	(Acer platanoides)	Apfel	(Malus domestica)
Feldahorn	(Acer campestre)	Birne	(Pyrus communis)
Esche	(Fraxinus excelsior)		

**Für Ausgleichspflanzungen vorgesehene Flurstücke**

Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Lagebeschreibung	Anzahl Bäume
1	Schnecke	4	90	An Ringwanderweg Richtung Klönitz vor Alleen des Weges in Nord-Süd-Richtung auf der westlichen Weggasse	5
2	Schnecke	4	85	An Ringwanderweg Richtung Klönitz südlich der drei Wohnhäuser	10
3	Bettrigole	4	1241	Südliche Abzweigung des Ringwanderweges von der K-45 östlich der Aufahrt nach Bettrigole auf der östlichen Weggasse	5
4	Schnecke	4	51	An Ringwanderweg Richtung Klönitz südlich des Versorgungsgeländes	20
5	Schnecke	4	82	An Ringwanderweg Richtung Klönitz nördlich der drei Wohnhäuser	10
6	Bettrigole	2	652, 65	An Ringwanderweg zwischen Westerole und Bettrigole, nach Abzweigen des Weges in Richtung Nord, auf der östlichen Weggasse	16
7	Westerole	3	70	An der Fasanenstraße in Westerole, östlich des Kleinkamp-Platzbereichs	20
8	Westerole	3	60	Flurstück nordöstlich des Heischen Bruns	20

**Ausgleichspflichtige Bäume und ihre Kompensationswerte:**

Nr.	Baumart	Durchmesser (cm) in 1,30 m Höhe	Reduktionsfaktor	Ausgleichspflichtiger Durchmesser (cm)	Bei Eingriff neu zu pflanzende Bäume
1	Winter-Linde (Tilia cordata)	60	93 %	65	6
2	Rotbuche (Fagus sylvatica)	65	83 %	71	8
3	Rotbuche (Fagus sylvatica)	80	77 %	62	7
4	Rotbuche (Fagus sylvatica)	65	67 %	74	8
5	Bergahorn (Acer pseudoplatanus)	100	63 %	67	9
6	Esche (Fraxinus excelsior)	75	67 %	65	7
7	Esche (Fraxinus excelsior)	55	90 %	50	5
8	Esche (Fraxinus excelsior)	100	50 %	50	5
9	Esche (Fraxinus excelsior)	95	50 %	70	8
10	Bergulme (Ulmus glabra)	140	77 %	108	11
11	Esche (Fraxinus excelsior)	80	90 %	72	8
14	Hainbuche (Carpinus betulus)	60	90 %	54	6
16	Spitzahorn (Acer platanoides)	60	73 %	44	5
17	Bergulme (Ulmus glabra)	65	60 %	39	4
23	Bimbours (Pyrus sp.)	50	67 %	44	5
24	Esche (Fraxinus excelsior)	115	63 %	65	10
25	Bergahorn (Acer pseudoplatanus)	75	73 %	55	6
26	Rotbuche (Fagus sylvatica)	65	83 %	54	6
27	Esche (Fraxinus excelsior)	150	90 %	117	12

**Präambel**  
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Bad Harzburg die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Burgberg“ bestehend aus Planzeichnung mit Örtlichen Bauvorschriften und den textlichen Festsetzungen sowie Begründung als Satzung beschlossen.  
Bad Harzburg, den 19.03.2014  
Der Bürgermeister in Vertretung Kostial

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64/1 „Burgberg“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 13 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18.03.2014 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
Bad Harzburg, den 19.03.2014  
Der Bürgermeister in Vertretung Kostial

**Bekanntmachung**  
Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB am 11.04.2014 in der öffentlichen Tageszeitung bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 11.04.2014 in Kraft getreten.  
Bad Harzburg, den 14.04.2014  
Der Bürgermeister in Vertretung Kostial

**Verletzung von Vorschriften**  
Innerhalb von 1 Jahr seit Bekanntmachung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64/1 „Burgberg“ ist keine Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes geltend gemacht worden.  
Bad Harzburg, den 17.04.2015  
Abrahms Bürgermeister

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat in seiner Sitzung am 10.12.2013 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64/1 „Burgberg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 BauGB am 03.01.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Bad Harzburg, den 06.01.2014  
Der Bürgermeister in Vertretung Kostial

**Behördenbeteiligung**  
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.12.2013 am Verfahren nach § 13 Abs. 2 BauGB beteiligt worden.  
Bad Harzburg, den 20.12.2013  
Der Bürgermeister in Vertretung Kostial

**Öffentliche Auslegung/Vereinfachtes Verfahren**  
Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat in seiner Sitzung am 10.12.2013 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64/1 „Burgberg“ und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.01.2014 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64/1 „Burgberg“ und die Begründung haben vom 13.01.2014 bis 31.01.2014 gemäß § 13 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.  
Bad Harzburg, den 03.02.2014  
Der Bürgermeister in Vertretung Kostial

**D** Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen - der gesamte Burgberg mit seinen Ruinen der Ost- und Westburg, dem Bismarckobelisk, dem Uhlanddenkmal, der Harzsagenhalle und der Seilbahn mit ihren Stationen.

**Nachrichtliche Übernahme**

Bodenplangebiet, Teilgebiet 4, gem. der Verordnung des „Bodenplangebietes Harz im Landkreis Goslar“ (gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

**Örtliche Bauvorschrift** (gem. § 56 NBauO Nr. mit den §§ 97 und 98 NBauO)

- A- Auswahl der Baustoffe und der Farben sichtbarer Bauteile**
- Außenwände von Hauptgebäuden aus Sicht- oder Verblendmauerwerk oder Putz sind in den Farben „rot“ RAL-Töne: 2001, 2002, 2004, 2008 – 2012, 3000 – 3003 oder „weiß-beige“ in hellen Farbtönen RAL-Töne: 1000, 1001, 1002, 1013, 1014, 1015, 6019, 7032, 7035, 7038, 7044, 9001, 9002, 9018 oder „grün“ RAL-Töne 6001, 6002, 6005, 6007, 6009 – 6011, 6020, 6025, 6028 herzustellen.
  - Der Bau von Holzhäusern oder einem Holzern Fassadenbekleidung oder Begrünung ist zulässig.
  - Wenn Holzhäuser oder Holzern Fassadenbekleidungen gestrichen werden, sind hierbei gebrochen weiße, nicht glänzende Farben zu verwenden. RAL-Töne: 1013, 1014, 1015, 6019, 7032, 7035, 7038, 7044
  - Als Dachdeckung von Hauptgebäuden sind nur nichtglänzende Tonziegel und Betondachsteine in den Farbtönen „rot“ bis „braun“ zulässig. RAL-Töne: 3000 – 3005, 3009, 3011, 3013, 3016, 3031, 8002, - 8004, 8007, 8008, 8011, 8015, 8016.
  - Sonnenkollektoren und andere Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den südlichen gelegenen Dachflächen sowie Dachbegrünungen sind zulässig.

- B- Form und Neigung der Dächer**
- Für die Hauptgebäude sind nur Sattel-, Waln- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 28° - 50° zulässig.
  - Dächer von Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO, können im gesamten Planbereich auch als Flachdächer ausgebildet werden.

- C- Beleuchtung der baulichen Anlagen**
- Eine Anlage zum äußeren Anstrahlen der baulichen Anlagen ist nicht zulässig.
  - Eine Beleuchtung der Wege an den gastronomischen Anlagen sowie den Anlagen der Seilbahn, die zum Weg gerichtet sind und eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten sind während der Öffnungszeiten der Einrichtungen zulässig.
  - Beleuchtungsanlagen wie Lichterketten usw. zu Feiertagen sind unzulässig.

- D- Werbeanlagen**
- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
  - Werbeanlagen werden nur im Erdgeschoss zugelassen.
  - Werbefahnen und Spruchbänder sind unzulässig, ebenso Werbeanlagen, wenn sie mit Spiegeln unterlegt, hinterleuchtet oder beweglich sind, Lauf- und Blinkschaltung sowie grelle und fluoreszierende Farben sind ebenso unzulässig.
  - Werbeanlagen dürfen nicht mehr als 0,30 m vor der Gebäudefront hinausragen, Steck- und Fahnschilder sind nicht zulässig.
  - Ausleger sind über das Maß von 0,30 m zulässig, wenn es sich um einen dem Gebäude angepassten Ausleger handelt. Die Auskrümmung darf nicht mehr als 1,50 m und die Ansichtfläche nicht mehr als 1,0 m² betragen. Eine Beleuchtung ist nicht zulässig. Je Fassadenseite ist nur ein Ausleger zulässig. Das Werbeschild am Ausleger kann aus Metall, Holz oder Acrylglas bestehen. Eine lichte Durchgangshöhe von 2,20 m ist einzuhalten.
  - Speisekartenkästen, die dem Aushang von Speisekarten an gastronomischen Einrichtungen dienen, sind bis zu einer Größe von 0,50 m² zulässig

**Planzeichenerklärung**

- SO** Sondergebiet; 1; 2; 3; Zweckbestimmung: Fremdenverkehr
- 0.8** Grundflächenzahl
- 1,1** Geschosßflächenzahl
- III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH 15 m** Firsthöhe max. 15 m bezogen auf den Bezugspunkt (TP) der Höhenfestsetzung
- TP** Topographischer Punkt (TP) Höhenangabe in NN
- Zu erhaltender Einzelbaum
- ⊗** Zisterne, vorhanden
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- D** Denkmalschutz, sh. nachrichtliche Übernahme
- Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes



**Stadt Bad Harzburg**  
Bebauungsplan Nr. 64/1  
**„Burgberg“**  
1. Änderung gem. § 13 BauGB  
mit örtlicher Bauvorschrift  
Maßstab 1 : 1000  
Stadt Bad Harzburg, Baumt, 18.03.2014